Cosa succede se occupo una casa abbandonata?

written by Mariano Acquaviva | 03/04/2019

Occupazione immobile abbandonato: quali conseguenze? Si può entrare in un edificio abbandonato? Cos'è l'occupazione? Quali beni possono essere occupati?

Ti è mai capitato, durante una passeggiata o un viaggio in auto, di scorgere ai margini della strada oppure nel folto di un bosco una casa oppure un rustico in evidente stato di abbandono? Se sì, ti sei mai chiesto a chi appartengono e perché si trovano in quelle condizioni indecorose? Ma soprattutto, ti sei mai domandato cosa succederebbe se le occupassi tu, magari per metterle a nuovo e viverci? Certo, se si tratta di un vero e proprio rudere, il gioco non vale la candela; spesso, però, si trovano immobili in discreto stato e, nonostante ciò, del tutto abbandonati. Penso che almeno una volta nella vita ti sarai chiesto: Cosa succede se occupo una casa abbandonata?

Ebbene, devi sapere che potrebbero esserci delle conseguenze precise, anche spiacevoli, nel caso in cui tu decida di prendere possesso di un immobile abbandonato; in realtà, tutto dipende dal "tipo" di abbandono in cui versa

l’abitazione. Cosa vuol dire ciò? Voglio dire che una cosa è un’immobile che non vede un inquilino dalla notte dei tempi, altro è se l’edificio è abitato, ma solo molto sporadicamente. Da questa distinzione passa anche la legittimità o meno dell’occupazione. Se queste premesse suscitano il tuo interesse, prosegui nella lettura per saperne di più: scopriremo insieme cosa succede se occupo una casa abbandonata.

Quando una casa può definirsi abbandonata?

Per comprendere cosa succede se si occupa una casa abbandonata dobbiamo prima capire giuridicamente cosa si intende per abbandono di un edificio. Il codice civile [1] dice che i beni immobili che non sono proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato; in altre parole, i beni immobili abbandonati dai precedenti proprietari vanno di diritto allo Stato.

Da questa norma si evince un principio molto semplice: non esistono beni immobili (edifici, costruzioni, fondi, ecc.) “di proprietà di nessuno” (in latino si parlerebbe di *res nullius*). Male che vada, un immobile a cui hanno rinunciato tutti (ad esempio, perché facente parte di un’asse ereditario non accettato da alcuno) andrà allo Stato.

Occupazione: cos’è?

Cosa succede se occupo una casa abbandonata? Abbiamo detto che un immobile non può essere privo di proprietari: da ciò consegue che una casa, essendo un immobile, se abbandonata da tutti va allo Stato italiano. Lo stesso dicasi di un terreno, di un casolare o di qualsiasi altro bene che può definirsi immobile.

La legge prevede espressamente l’occupazione quale modalità di acquisto di una proprietà. Secondo il codice civile [2], le cose mobili che non sono proprietà di alcuno (e tali sono anche quelle abbandonate) si acquistano con l’occupazione. Cosa significa? Vuol dire che, se trovi una cosa che non è di nessuno, puoi farla tua semplicemente acquisendone il possesso.

Per occupazione, quindi, non deve intendersi la condotta di chi entra in un edificio con la volontà di non volerlo lasciare (pensa al conduttore sfrattato che si barrichi

in casa per non abbandonare l'abitazione, oppure agli studenti o ai lavoratori che occupano, rispettivamente, la scuola o la fabbrica per protesta), bensì il comportamento di chi, in maniera chiara ed univoca, voglia fare proprio un determinato bene.

Quando si può occupare una cosa abbandonata?

Di conseguenza, si avrà occupazione in senso giuridico nel caso in cui una persona si impossessi di un oggetto che, per lo stato in cui si trova, è evidentemente abbandonato da tutti. Pensa, ad esempio, agli oggetti lasciati nel cassonetto dell'immondizia oppure nei paraggi di esso: in un'ipotesi del genere è chiaro che ci si trovi davanti a cose abbandonate (una sedia senza una gamba, un giocattolo non più funzionante, ecc.).

Al contrario, il rinvenimento di un oggetto smarrito (pensa ad un portafogli) non legittima l'acquisizione mediante occupazione: secondo la legge, chi trova una cosa mobile deve restituirla al proprietario, e, se non lo conosce, deve consegnarla senza ritardo al sindaco del luogo in cui l'ha trovata, indicando le circostanze del ritrovamento [3]. Addirittura, fino al 2016 l'appropriazione di cose smarrite costituiva reato [4].

Nel caso di oggetto smarrito, solamente se, dopo un anno dall'ultimo giorno della pubblicazione nell'albo pretorio del Comune, il proprietario non si è presentato, la cosa oppure il suo prezzo, se le circostanze ne hanno richiesto la vendita, diventa di chi l'ha trovata [5]: si parla, in questi casi, di acquisto per invenzione.

In buona sostanza, quindi, secondo la legge solamente gli oggetti mobili possono essere acquisiti per occupazione, e solamente se abbandonati, cioè se sono stati rifiutati in maniera inequivocabile dai precedenti proprietari. Le cose semplicemente smarrite, invece, vanno restituite ai legittimi proprietari, oppure consegnate alle autorità, che si adopereranno per la restituzione al titolare; solamente qualora ciò non avvenga nell'arco di un anno, la cosa smarrita diviene di proprietà di chi l'ha trovata.

Cosa succede se si occupa una casa abbandonata?

Alla luce di quanto abbiamo detto sinora, e cioè che i beni immobili non si acquisiscono per occupazione e che, se abbandonati, passano allo Stato, proviamo a dare una risposta alla domanda di fondo dell'articolo: cos succede se occupo una casa abbandonata?

Ebbene, la risposta dipende del concetto che abbiamo di "casa abbandonata": se essa è "giuridicamente" abbandonata, nel senso che nessuno può vantarvi un titolo di proprietà, allora essa sarà dello Stato; in caso contrario, pur se non abitata da anni, sarà pur sempre di qualcuno, in quanto il diritto di proprietà non è soggetto a prescrizione. Distinguiamo allora cosa succede ad occupare una casa abbandonata a seconda delle due situazioni prospettate.

Occupare una casa abbandonata che appartiene allo Stato

Cosa succede se occupo una casa abbandonata che, in forza delle disposizioni di legge che abbiamo visto sopra, appartiene oramai allo Stato? Ebbene, il rischio è di incorrere in un reato e, precisamente, in quello di invasione di terreni o edifici: secondo il codice penale, chiunque invade arbitrariamente terreni o edifici altrui, pubblici o privati, al fine di occuparli o di trarne altrimenti profitto, è punito, con la reclusione fino a due anni o con la multa da centotre a milletrentadue euro [6].

Nel nostro caso, trattandosi di edificio divenuto oramai statale e, quindi, pubblico, la procedibilità è d'ufficio, nel senso che chiunque potrebbe denunciare l'occupazione dell'immobile alle autorità competenti [7].

Occupare una casa abbandonata di proprietà di terzi

Nel caso in cui, invece, l'immobile sia solo materialmente ma non giuridicamente abbandonato (nel senso che nessuno vi abita, ma la proprietà è comunque di qualcuno), allora l'occupazione della casa potrebbe integrare i reati di violazione di

domicilio e di invasione di edifici (lo stesso visto nel paragrafo precedente).

Secondo il codice penale, chiunque s'introduce nell'abitazione altrui, o in un altro luogo di privata dimora, o nelle appartenenze di essi, contro la volontà espressa o tacita di chi ha il diritto di escluderlo, ovvero vi s'introduce clandestinamente o con l'inganno, è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni. La stessa pena si applica a chi si trattiene nei predetti luoghi contro l'espressa volontà di chi ha il diritto di escluderlo, ovvero vi si trattiene clandestinamente o con inganno [8].

La violazione di domicilio presuppone, però, che la permanenza non si prolunghi nel tempo: e così, risponderà di questo delitto colui che scavalca il cancello di un'abitazione in stato di abbandono, chi ne varchi la soglia per entrarvi oppure semplicemente chi si trattenga nel giardino o nel cortile. Se, però, l'invasione assume i tratti dell'occupazione, cioè della volontà di "mettere le radici" nella proprietà altrui al fine di farla propria oppure di trarne qualche vantaggio, allora si integrerà il reato di invasione di edifici.

Introdursi in una casa abbandonata: è sempre reato?

Introdursi in una casa abbandonata non costituisce sempre reato: ad esempio, se fai una passeggiata in un giardino non recintato di un'abitazione in totale abbandono con costituisce alcun illecito.

Possiamo dire, quindi, che chi si vuole introdurre in una casa, una fabbrica, un ufficio o un edificio abbandonato senza commettere reato, deve rispettare le seguenti regole:

- deve accertarsi che l'immobile sia stato effettivamente abbandonato e non sia solo momentaneamente libero per via dell'assenza provvisoria del proprietario;
- non deve permanere per troppo tempo all'interno della casa con lo scopo di impossessarsene o di abitarla per le proprie esigenze;
- non deve rompere la resistenza di cancelli, chiavi o lucchetti.

Ti rinvio alla lettura di questo articolo per ulteriori approfondimenti.

Occupare casa abbandonata: quando c’è usucapione?

C’è un ultimo aspetto da analizzare in tema di occupazione di una casa abbandonata: quello dell’usucapione. Come sicuramente saprai, è possibile acquistare la proprietà di un bene immobile quando si è esercitato sullo stesso un possesso ininterrotto e pacifico per almeno venti anni [9]. In pratica, perché un bene possa essere usucapito occorre che una persona se ne serva come se fosse proprio, esercitando tutti i diritti e le facoltà che spetterebbero al legittimo proprietario.

L’usucapione “punisce” il cattivo proprietario, colui che, pur essendo titolare di una cosa, se ne dimentica e non ne fa utilizzo per un lunghissimo periodo di tempo. Ebbene, occupare per più di venti anni una casa abbandonata potrebbe fartela acquisire per usucapione.

L’usucapione può sicuramente maturare nell’ipotesi in cui la casa, seppur abbandonata, formalmente appartenga ancora a qualcuno: in altre parole, è possibile risalire al proprietario mediante visura ipocatastale dell’immobile. In questo caso, il proprietario che ha dimenticato la sua casa per venti anni dovrà cedere il passo a colui che, per lo stesso periodo di tempo, l’ha occupata come se fosse propria.

Differente è il discorso riguardante l’usucapione della casa abbandonata che sia diventata dello Stato perché nessuno ne è proprietario. Si può usucapire un immobile acquistato dallo Stato? La risposta è positiva, ma solamente se l’immobile, così acquisito, rientra nel patrimonio disponibile dello Stato: in pratica, la casa abbandonata non sarebbe usucapibile se riconosciuta d’interesse storico, archeologico o artistico, ovvero se asservita ad un interesse pubblico. Per approfondire questo particolare aspetto, ti rinvio alla lettura di questo articolo.